

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 60 BAUAMT	Nr.	VO/2024/5009 öffentlich
	Datum:	18.01.2024
	Verfasser/-in:	Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm", 2. Änderung,**

Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.02.2024	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	29.02.2024	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschluss:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB sowie die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" mit dem Ergebnis geprüft, dass keine planungsrechtlich relevanten Anregungen und/oder Hinweise vorgebracht wurden.

Die Bürgerschaft beschließt die Abwägung (Entscheidung über Stellungnahmen) entsprechend des Vorschlages der Verwaltung. (Abwägung, Anlage 1)

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" für das Gebiet, welches die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33/15 ausgewiesenen Wohnbauflächen WA 2 und WA 3 beinhaltet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung MV und § 5 der Kommunalverfassung als Satzung. (Anlage 2)

3. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/93 "Wohngebiet Klußer Damm" wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt. (Anlage 3)

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Begründung:

Die Bürgerschaft der HWI hat auf ihrer Sitzung am 15.12.2022 (VO/2022/4554) beschlossen, dass das Planänderungsverfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" gemäß § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige TÖB-Beteiligung) wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 30.11.2023 (VO2023/4869) gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 04.07.2023 bis einschließlich 07.08.2023 und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.12.2023 bis einschließlich 24.01.2024 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden sind in einer Tabelle erfasst, die einzelnen Sachpunkte mit einem Vorschlag für die Behandlung versehen und somit für die Abwägungsentscheidung vorbereitet worden. (Anlage 1)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, (Anlage 2) sowie die Begründung (Anlage 3) wurden entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

X	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende HaushaltsjahrErgebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

X	neu
X	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Anlage 1 – B33-2Ä-Abwägung

Anlage 2 – B33-2Ä-B-Plan

Anlage 3 – B33-2Ä-Begründung

Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

HANSESTADT WISMAR

Satzung über die 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 33/15
„Klußer Damm“

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anlage zum Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 25.01.2024

Die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden haben keine Belange vorgebracht oder keine Bedenken zur Planung geäußert:

Landkreis Nordwestmecklenburg
Untere Immissionsschutzbehörde der Hansestadt Wismar
Straßenverkehrsbehörde der Hansestadt Wismar
Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar
Abteilung Sanierung und Denkmalschutz der Hansestadt Wismar

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Am Erörterungstermin am 18.01.2024 hat kein Bürger teilgenommen.

1

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin



Hansestadt Wismar
Bauamt
z.Hd. Frau Mahnel
Postfach 1245
239652 Wismar

Bearbeiter: Herr Bastrop
Telefon: 0385 588 89 161
E-Mail: johann.bastrop@afrlvm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-94/23
Datum: 14.07.2023

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 550

**Landesplanerische Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/15
„Wohngebiet Klußer Damm“ der Hansestadt Wismar**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 04.07.2023 (Posteingang: 07.07.2023)

Sehr geehrte Frau Mahnel,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, dem Entwurf der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des RREP WM (Stand 05.07.2023) sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele
Zur Bewertung hat der Entwurf zum o.g. Vorhaben bestehend aus Begründung und Planzeichnung (Stand: Juni 2023) vorgelegen.

Mit der vorliegenden 2. Änderung sollen die Wohnbauflächen, WA 2 und WA 3, so geändert werden, dass eine Bebauung ohne Beschränkungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte möglich ist. Der B-Plan besteht seit 2016.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afrlvm.mv-regierung.de

Die Hansestadt Wismar nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis.

Die Hansestadt Wismar nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Raumordnerische Bewertung

Durch das o.g. Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt.

Bewertungsergebnis

Der 2. Änderung des B-Plans Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ der Hansestadt Wismar stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPlG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Johann Bastrop

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Der abschließende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



4

STALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
z.H. Frau Mahnel
Am Markt 1
23966 Wismar



Telefon: 0385 / 588 66151
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: Andrea.Geske@staluum.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: STALU WM-234-23-5122-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 22. August 2023

2. Änderung des B-Planes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ der Hansestadt Wismar

Ihr Schreiben vom 4. Juli 2023

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ der Hansestadt Wismar nicht betroffen sein. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66000
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: poststelle@staluum.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem STALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet und deshalb keine Bedenken geäußert werden.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des StALU nicht betroffen sind. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises NWM wurde ebenfalls beteiligt.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt wurden, sich in Betrieb befinden oder angezeigt wurden.

Diese Angaben entbinden nicht davon, selbständig - durch Vor-Ort-Begehung - etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.

Im Auftrag



Anne Schwanke

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Der Hinweis auf das Altlasten- und Bodenschutzkataster wird zur Kenntnis genommen. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie wurde im Rahmen der Ursprungsplanung als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft

Die Hansestadt Wismar nimmt zur Kenntnis, dass sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen in der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 fanden Ortsbegehungen statt. Erhebliche Belastungen durch Immissionen wurden nicht festgestellt. Die untere Immissionsschutzbehörde der Hansestadt Wismar wurde ebenfalls beteiligt.



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

60 Bauamt
60.2 Bauleitplanung

-im Hause-

Der Bürgermeister
Ordnungsamt

Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Bearbeiter/in: M.Bischof
Zimmer: 305
Telefon: 03841 251-3350
Fax: 03841 251-3342
E-Mail: MBischof@wismar.de
Datum: 18.07.2023

Bebauungsplan Nr. 33 / 15

„Wohngebiet Klußer Damm“

2. Änderung

Sehr geehrte Frau Mahnel,

ich habe den oben genannten Planentwurf erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung.

1. Zufahrten

Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet, insbesondere die Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend §5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. Der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ sowie der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar“ zu verwenden.

2. Löschwasserversorgung

§2 „Gesetz über den Brandschutz und die Technische Hilfeleistung durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG)“ vom 21.12.2015, in der jeweils gültigen Fassung besagt, dass die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen hat. Weiterhin ist bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich, für die der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen hat.

Der nebenstehende Hinweis ist ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und wird daher unter Punkt 7. „Durchführungsrelevante Hinweise“ in die Begründung aufgenommen.

Die nebenstehenden Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Dienstgebäude
Scheuerstraße 2
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein
Mo. - Fr. 08.30 - 12.00 Uhr
Di. 14.00 - 15.30 Uhr
Do. 14.00 - 17.30 Uhr
Mittwoch geschlossen
Außerhalb der Sprechzeiten sind Termine nach Vereinbarung möglich

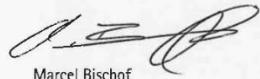
Kontakte
(Vorwahl 03841)
Tel.: 251 - 0
Fax: 251 777 1245
www.wismar.de

Konten
IBAN
DKB DE78 1203 0000 0010 2045 84
Sparkasse MNW DE54 1405 1000 1000 0036 35
Deutsche Bank DE67 1307 0000 0270 5754 00
VR Bank eG DE83 1406 1308 0004 1001 23
Güldiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000



Entsprechend des Arbeitsblattes „W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) sind Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung vorgegeben. Gemäß diesen Richtwerten sind für das oben genannte Planungsgebiet mind. 48 m³/h bereitzustellen. Dieser Bedarf ist auf einen Zeitraum von 2h zu bemessen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird, ist dabei unerheblich.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Marcel Bischof

Gemäß der Begründung zur Ursprungsplanung ist die Löschwasserversorgung durch Hydranten mit einer Leistung von 48 m³/h sichergestellt. Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete befinden sich vollständig im 300 m Umfeld der Hydranten.

7

60 – Bauamt
60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, den 13.07.2022
Herr Lüers

60 – Bauamt
60.2 Abt. Planung

Im Hause

Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, 2. Änderung

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

hier: gemeinsame Stellungnahme des Bürgermeisters als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz

Sehr geehrte Frau Mahnel,

das geplante Vorhaben ist aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde sowie als Behörde für Bodendenkmalschutz umsetzbar. Wir bitten Beachtung nachfolgender fachspezifischer Hinweise und Anregungen.

untere Denkmalschutzbehörde

Das geplante Vorhaben ist aus denkmalpflegerischer Sicht umsetzbar. Bekannte Baudenkmale befinden sich nicht im Plangebiet.

Hinweis: Bei dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Ostfriedhof handelt es sich um ein in der Denkmalliste der Hansestadt Wismar eingetragenes Gartendenkmal. Eventuelle beeinträchtigende Einflüsse auf den Umgebungsschutz und den dortigen Baumbestand sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Behörde für Bodendenkmalschutz

Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des o.g. Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

Die textlichen Festsetzungen zum Umgang mit möglichen Bodendenkmalen sind daher weiterhin unverändert gültig.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Hendrik Lüers
Sachbearbeiter Denkmalschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das geplante Vorhaben aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz umsetzbar ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine bekannten Baudenkmale befinden.

Ein Hinweis auf das Gartendenkmal wird in die Begründung unter Punkt 7. „Durchführungsrelevante Hinweise“ in die Begründung aufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Bereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt sind.

8

Stellungnahme der Fachämter und Träger öffentlicher Belange
Vorlage vom 04.07.2023

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, 2. Änderung

Stellungnahme: 60.4 Abt. Straßen- und Grünflächenverwaltung 02.08.2023

1. Der Wegfall der zuvor festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den privaten Grundstücken hat keine Auswirkungen auf die öffentlichen Erschließungsanlagen.
2. Durch die Straßen- und Grünflächenverwaltung wahrzunehmende Belange werden durch diese Planung nicht berührt.

K. Szabries
K. Szabries

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Auswirkungen auf die öffentlichen Erschließungsanlagen bestehen und keine Belange durch die Straßen- und Grundstücksverwaltung berührt werden.



stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Stadtwerke Wismar GmbH • Postfach 1111 • 23951 Wismar

Hansestadt Wismar
SG Bauleitplanung
Frau Mahnel
Postfach 1245
23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauleiter
17. Juli 2023

ASD 602

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6-12 • 23970 Wismar
Kundencenter
Ladestraße 1a • 23970 Wismar
Kunden-Telefon: 03841 233-0
www.stadtwerke-wismar.de
service@stadtwerke-wismar.de
rechnungseingang@stadtwerke-wismar.de

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
06.07.23	-	TP/pe	Herr Pelka	03841 233427	11.07.23

Stellungnahme – 2. Änderung B-Plan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

Reg. Nr.: 192/23
Az.: 5 - 523

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus den beiliegenden Zeichnungen ist der Bestand der Versorgungsanlagen der Stadtwerke Wismar GmbH (Wasser) und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH (Strom und Gas) zu entnehmen. Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage sind unverbindlich!

Seitens der Stadtwerke Wismar GmbH gibt es bezüglich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ keine Einwände.

Das Bebauungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Daher sind auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Bundesrepublik Deutschland und des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVaG MV) und der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung Wismar-Friedrichshof (WSGVO) inkl. der dazugehörigen Anlagen verschiedene Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten.

Generell ist in der TWSZ der offene Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig. Es sind geeignete Maßnahmen zum Trinkwasserschutz zu ergreifen. Die ausführenden Unternehmen sind aktenkundig über das Verhalten über das Arbeiten in der Trinkwasserschutzzone zu belehren.

Die Bestandspläne dienen nur Planungszwecken und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Vor dem Beginn von Schachtarbeiten ist von der bauausführenden Firma ein separater Schachtschein bei den Stadtwerken Wismar zu beantragen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadtwerke Wismar GmbH keine Einwände bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB befindet. Ein entsprechender Hinweis wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Gemäß 6.2 der Anlage 2 der WSGVO Wismar-Friedrichshof ist eine Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB erlaubt.

Die Bestandspläne werden ausschließlich zu internen Zwecken verwendet.

Aufsichtsratsvorsitzende: Christa Hagemann
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Grzesko
Handelsregister: Amtsgericht Schwerin HRB 2002
Umsatzsteuer-ID Nr.: DE 137440025

Bankverbindungen:
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
Commerzbank AG, Filiale Wismar
Deutsche Bank AG, Filiale Wismar
IBAN DE10 1405 1000 1000 0005 47
IBAN DE75 1304 0000 0399 0593 00
IBAN DE69 1307 0000 0277 8686 00

NAH
KOMMUNAL
FAIR
ÖKOLOGISCH
INDIVIDUELL



Seite 2 des Schreibens vom 11.07.2023 (192/23)

Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Wir möchten Sie bitten, für weitere Anfragen die neue E-Mailadresse Leitungsauskunft@stadtwerke-wismar.de zu nutzen.

Freundliche Grüße

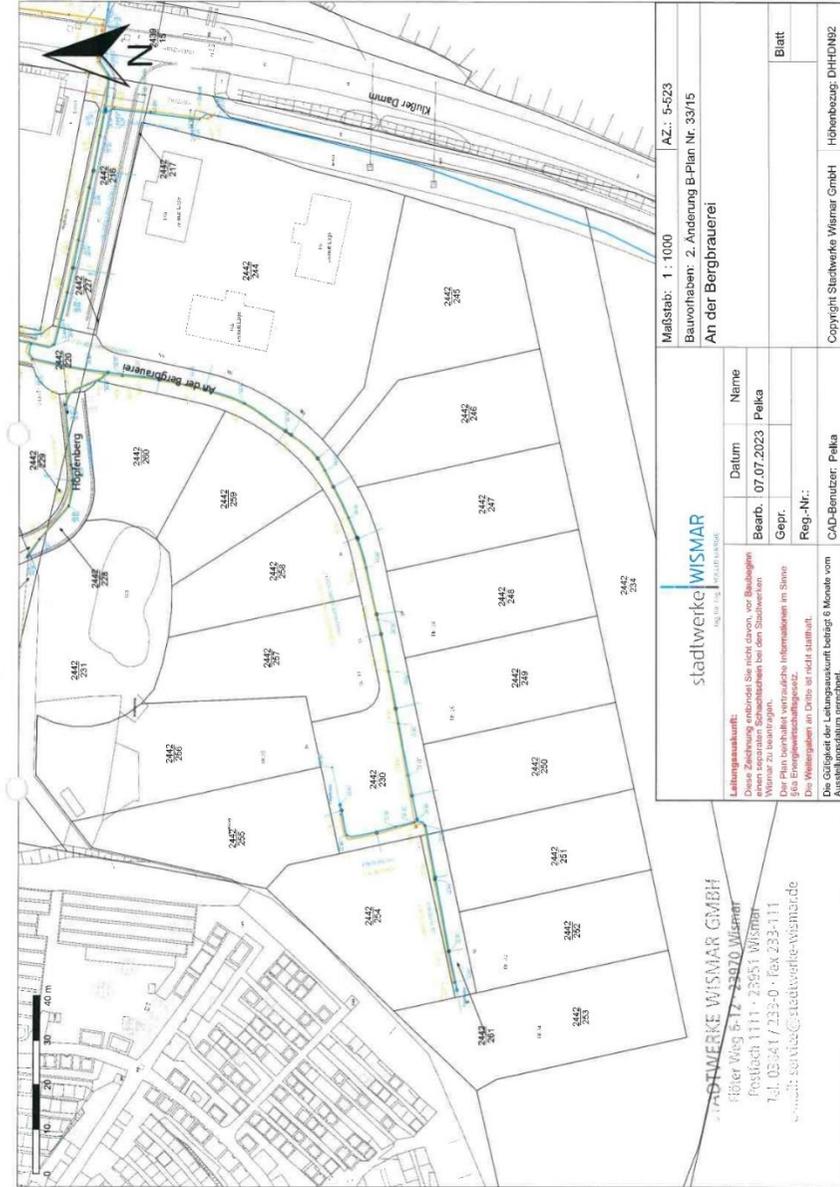
Ihre Stadtwerke Wismar GmbH


i. V. André Maron


i. A. Matthes Pelka

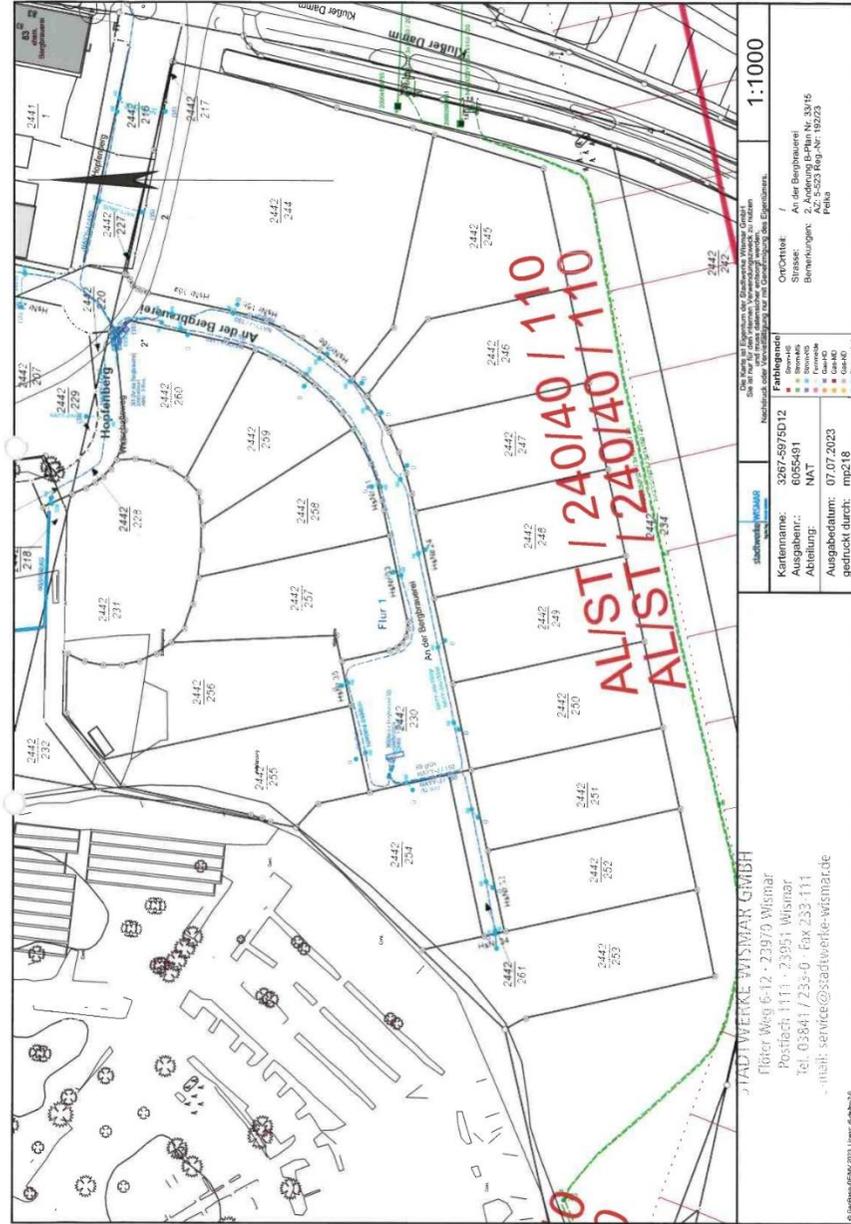
Anlage

Bestandsriss Wasserversorgungsleitung, Gasversorgungsleitung
Bestandsriss Stromversorgungsleitung



<p>stadtwirke WISMAR <small>1912 1913 1914 1915 1916 1917 1918 1919 1920 1921 1922 1923 1924 1925 1926 1927 1928 1929 1930 1931 1932 1933 1934 1935 1936 1937 1938 1939 1940 1941 1942 1943 1944 1945 1946 1947 1948 1949 1950 1951 1952 1953 1954 1955 1956 1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2658 2659 2660 2661 2662 2663 2664 2665 2666 2667 2668 2669 2670 2671 2672 2673 2674 2675 2676 2677 2678 2679 2680 2681 2682 2683 2684 2685 2686 2687 2688 2689 2690 2691 2692 2693 2694 2695 2696 2697 2698 2699 2700 2701 2702 2703 2704 2705 2706 2707 2708 2709 2710 2711 2712 2713 2714 2715 2716 2717 2718 2719 2720 2721 2722 2723 2724 2725 2726 2727 2728 2729 2730 2731 2732 2733 2734 2735 2736 2737 2738 2739 2740 2741 2742 2743 2744 2745 2746 2747 2748 2749 2750 2751 2752 2753 2754 2755 2756 2757 2758 2759 2760 2761 2762 2763 2764 2765 2766 2767 2768 2769 2770 2771 2772 2773 2774 2775 2776 2777 2778 2779 2780 2781 2782 2783 2784 2785 2786 2787 2788 2789 2790 2791 2792 2793 2794 2795 2796 2797 2798 2799 2800 2801 2802 2803 2804 2805 2806 2807 2808 2809 2810 2811 2812 2813 2814 2815 2816 2817 2818 2819 2820 2821 2822 2823 2824 2825 2826 2827 2828 2829 2830 2831 2832 2833 2834 2835 2836 2837 2838 2839 2840 2841 2842 2843 2844 2845 2846 2847 2848 2849 2850 2851 2852 2853 2854 2855 2856 2857 2858 2859 2860 2861 2862 2863 2864 2865 2866 2867 2868 2869 2870 2871 2872 2873 2874 2875 2876 2877 2878 2879 2880 2881 2882 2883 2884 2885 2886 2887 2888 2889 2890 2891 2892 2893 2894 2895 2896 2897 2898 2899 2900 2901 2902 2903 2904 2905 2906 2907 2908 2909 2910 2911 2912 2913 2914 2915 2916 2917 2918 2919 2920 2921 2922 2923 2924 2925 2926 2927 2928 2929 2930 2931 2932 2933 2934 2935 2936 2937 2938 2939 2940 2941 2942 2943 2944 2945 2946 2947 2948 2949 2950 2951 2952 2953 2954 2955 2956 2957 2958 2959 2960 2961 2962 2963 2964 2965 2966 2967 2968 2969 2970 2971 2972 2973 2974 2975 2976 2977 2978 2979 2980 2981 2982 2983 2984 2985 2986 2987 2988 2989 2990 2991 2992 2993 2994 2995 2996 2997 2998 2999 3000</small></p>		<p>Maßstab: 1 : 1000 AZ.: 5-2/3 Bauvorhaben: 2. Änderung B-Plan Nr. 33/15 An der Bergbrauerei</p>
<p>Leitungsausschnitt: Dieser Ausschnitt ist nicht als ein selbständiges Dokument zu betrachten. Er ist ein Teil des gesamten Projekts und ist nur im Zusammenhang mit dem gesamten Projekt zu verstehen. Dieser Ausschnitt ist nur für die Zwecke der Darstellung im Plan vorgesehen. Die Verantwortlichkeit für die Richtigkeit der Daten ist nicht übertragbar.</p>	<p>Bearb. 07.07.2023 Pelka</p>	
<p>Der CAD-Benutzer Pelka</p>	<p>Blatt</p>	
<p>Copyright Stadtwerke Wismar GmbH</p>	<p>Höhenbezug: DHDN02</p>	

Der nebenstehende Leitungsplan wird beachtet.



Der nebenstehende Leitungsplan wird beachtet.

5

Mahnel, Cornelia

Von: Schaller-Uhl, Grit
Gesendet: Montag, 7. August 2023 15:12
An: Mahnel, Cornelia
Cc: Kayatz, Maike (Bauamt)
Betreff: B-Plan 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm", 2. Änderung, Verwaltungsinterne Beteiligung

Sehr geehrte Frau Mahnel,

zu o.g. Änderung des B-Planes bestehen seitens der Abt. 60.2 / Grünflächenplanung keine fachspezifischen Bedenken und/oder Anregungen.

Freundliche Grüße
im Auftrag

Grit Schaller-Uhl
Landschaftsarchitektin
SB Grünflächenplanung

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar
Tel. 03841/2516026
E-Mail gschaller@wismar.de
bauamt@wismar.de

Datenschutzinformationen finden Sie unter:
<https://www.wismar.de/Quicknavigation/Datenschutz>

PS:

Aus der gewonnenen Erfahrung (Beobachtung) würde ich für die Zukunft allerdings von Ausgleichsmaßnahmen auf Privatgrundstücken Abstand nehmen. Es stellt sich heraus, dass die Bereiche sehr viel kleiner geworden und mit Zier- denn heimischen Gehölzen bepflanzt sind.

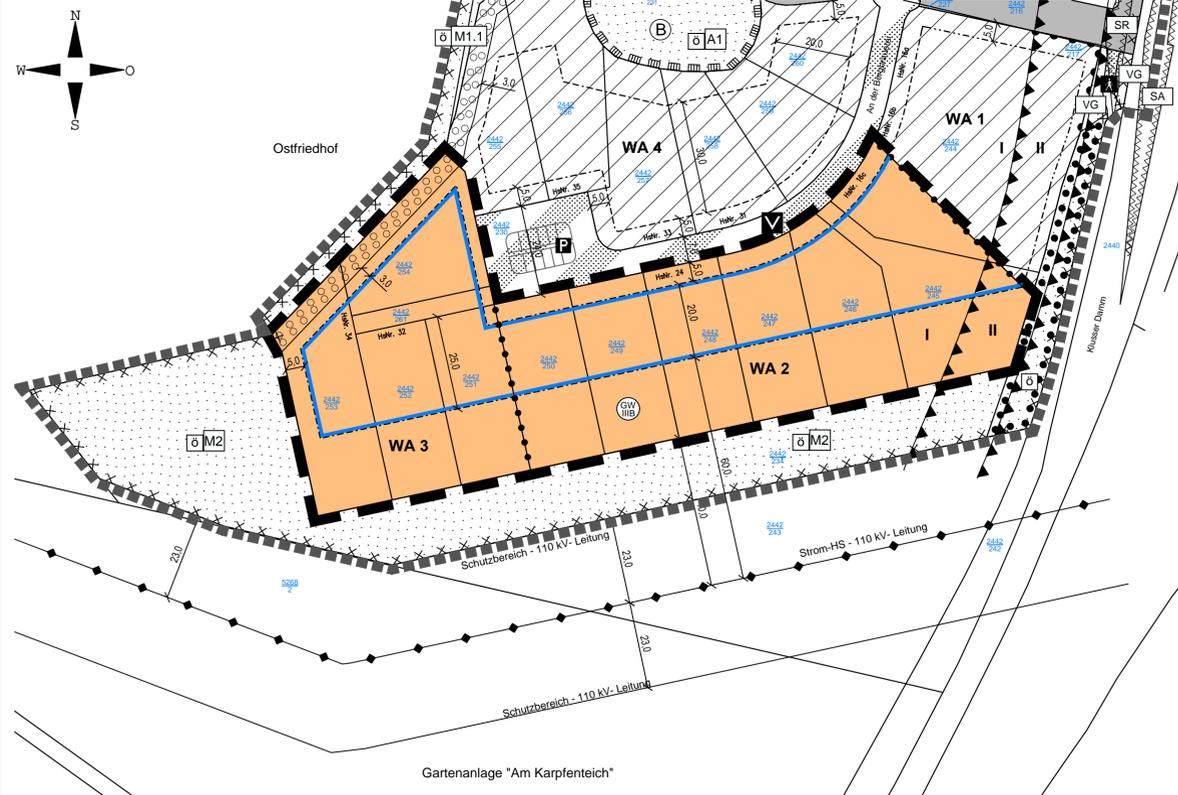
Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Abt. 60.2 / Grünflächenplanung keine fachspezifischen Bedenken und /oder Anregungen bestehen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei zukünftigen Planungen berücksichtigt. Mit der 2. Änderung entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf, so dass diesbezüglich kein Handlungsbedarf besteht.

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Nutzungsschablonen

WA 1, WA 7	III o	WA 2 bis 5	I o
GRZ 0,4		GRZ 0,4	FHmax 9,5 m
II : SD, auch versetzt /WD DN bis 25° FH max 10,5 m		DN 22° - 48°	THmax 4,5 m
III : FD GH max 10,5 m		SD, auch versetzt, WD	

Unverbindliche Planerläuterung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 betrifft im Wesentlichen:

- Das zuvor festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 entfällt ersatzlos, da es aufgrund der tatsächlichen Erschließung nicht mehr notwendig ist.
- Die Baugrenzen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 können daher miteinander verbunden werden, um die Grundstücke bestmöglich nutzen zu können.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, umfassend die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 im Süden des Ursprungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Alle textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V sowie textliche Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33/15 in der Fassung der 1. Änderung gelten unverändert weiter fort.

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte, Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2022; Bebauungsplan Nr. 33/15 i.d.F. der 1. Änderung; eigene Erhebungen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß
TH	Traufhöhe in m als Höchstmaß
GH	Gebäudehöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
DN	zulässige Dachneigung
SD, WD, FD	Sattel-, Walm- und Flachdach

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
I	Lärmpegelbereiche I - II
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Bemaßung in m

3. Nachrichtliche Übernahme

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone II B

4. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 4 Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig

Baulinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdische Leitungen 110 kV-Leitung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	geschwindigkeitsreduzierter Bereich
	Parkfläche, öffentlich (8 Stellplätze)
	Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünfläche, öffentlich
	Verkehrsrün
	Maßnahmen M2 - Sukzessionsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

	Anlage einer artenreichen 3-reihigen Hecke mit Überhältern auf dem Friedhofsgelände
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
	Biotop
	Ausgleichsmaßnahme 1 - Sanierung des Kleingewässers

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	SR - Sichtdreieck Fahrradverkehr
	SA - Sichtdreieck Autoverkehr
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 15.12.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 mit der Gebietsbezeichnung „Wohngebiet Klußer Damm“ ist am 21.02.2023 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger erfolgt.

Wismar, den (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 04.07.2023 beteiligt worden.

Wismar, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Bürgerschaft hat am 30.11.2023 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wismar, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 und der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom 19.12.2023 bis zum 24.01.2024 während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Dienstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Baumt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Auslegungszeitraum auf der Internetseite der Hansestadt Wismar sowie dem Bau- und Planungsportal M-V abrufbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können, am 09.12.2023 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger sowie auf der Internetseite der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.

Wismar, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

7. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

Wismar, den (Siegel) Der Bürgermeister

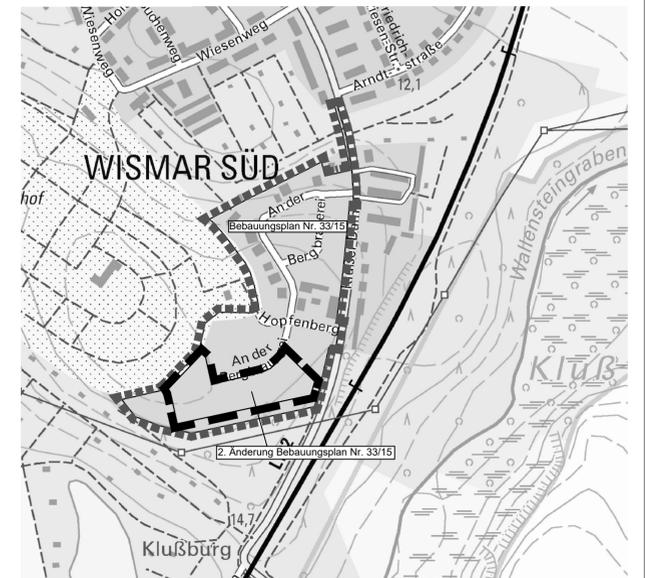
9. Die Übereinstimmung des vorliegenden Satzungsbeispiels mit dem Satzungsbeschluss vom wird bestätigt. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger sowie auf der Internetseite der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Wismar, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

umfassend die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 im Süden des Ursprungsplanes

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 25.01.2024



Auszug aus der topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

umfassend die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 im Süden
des Ursprungsplanes

Begründung

BESCHLUSS

Bearbeitungsstand 25.01.2024

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

**Begründung zur Satzung
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15
der Hansestadt Wismar
„Wohngebiet Klußer Damm“**

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	2
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planverfahren	3
2. Planungsgrundlagen	4
3. Inhalte der Änderung.....	5
4. Ver- und Entsorgung	7
5. Umweltbelange.....	8
5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	8
5.2 Artenschutz	8
6. Eigentumsverhältnisse.....	9
7. Durchführungsrelevante Hinweise	9

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 liegen, aufgrund von geänderten Erschließungsparametern, neue Planungsabsichten für einen Teilbereich des Ursprungsplanes zu Grunde.

Seit 2016 besteht, auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, die Möglichkeit der Nutzung der Grundstücke zur Schaffung von Ein- und Mehrfamilienhäusern im Süden der Hansestadt Wismar. Die Planstraßen sowie erste Gebäude werden derzeit errichtet, Baustraßen sind vorhanden.

Im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 33/15 wurden die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 festgesetzt. Als Trennung der beiden Nutzungen wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger festgesetzt. Dieses wurde zum damaligen Zeitpunkt für die Gewährleistung der Versorgung mit Trinkwasser in Form einer Ringleitung benötigt. Im Rahmen der Erschließungsplanung- und arbeiten entschied man sich jedoch für einen vom Bebauungsplan abweichenden Leitungsverlauf, sodass dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nun nicht mehr notwendig ist. Die betroffenen Grundstücke werden durch die Festsetzungen jedoch nicht in ihrer Nutzung eingeschränkt.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 ist daher, die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches so festzusetzen, dass eine Bebauung der Grundstücke ohne Einschränkungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte möglich ist. Die Planzeichnung wird entsprechend an diese Zielstellung angepasst. Änderungen des Festsetzungskataloges des Teil B – Textes ergeben sich im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33/15, gelegen im Süden des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar, umfassend die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 des rechtsgültigen Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird im Norden durch die Planstraße B sowie daran anschließend durch das Allgemeine Wohngebiet WA 4, im Osten durch das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und eine Baumreihe entlang der Straße „Klußer Damm“ sowie im Süden und Westen durch eine öffentliche Grünfläche begrenzt.



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes im Stadtgebiet, © GeoBasis DE/M-V 2023.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 33/15 wurde am 29. September 2016 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen und hat, da aus der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, durch Bekanntmachung am 21. Januar 2017 Rechtskraft erlangt.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Oktober 2017 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel dieser Änderung war der Ausschluss von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb des gesamten Geltungsbereiches. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 trat am 22. September 2018 in Kraft.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 wurde am 15. Dezember 2022 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst und am 21. Januar 2023 im Stadtanzeiger bekannt gemacht. Das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewendet werden, wenn „durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt“ werden. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Die Änderungsinhalte berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Die Planung entwickelt sich zudem aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Parallel zum Ursprungsplan wurde die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar aufgestellt, die für den Geltungsbereich vollständig Wohnbauflächen darstellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04. Juli 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen lassen sich keine Einwände oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung ableiten, sodass die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss fassen kann.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 19.12.2023 bis zum 24.01.2024 statt. Während dieses Zeitraumes sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

2. Planungsgrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die genannten DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Zudem besteht die Möglichkeit zur Einsichtnahme der planungsrechtlichen Grundlagen und Gesetze im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2.OG.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2022; der Bebauungsplan Nr. 33/15 i.d.F. der 1. Änderung sowie eigene Erhebungen verwendet.

3. Inhalte der Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurstücke 2442/44 (teilw.), 2442/45 (teilw.), 2442/246, 2442/247, 2442/248, 2442/249, 2442/250, 2442/251, 2442/252, 2442/253, 2442/254 und 2442/261 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar und hat eine Größe von etwa einem Hektar. Derzeit wird die Fläche baulich erschlossen und die ersten Gebäude werden errichtet.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich, © GeoBasis DE/M-V 2023.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3, die durch ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger getrennt sind. Die Baugrenzen der Wohnbauflächen wurden so festgesetzt, dass diese drei Meter vom Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entfernt sind. Auch die in Aussicht genommene Grundstücksparzellierung wurde an diese Festsetzungen angepasst.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger wurde für die Erschließung mit Trinkwasser vorgesehen. Es war eine Ringleitung durch das Wohngebiet vorgesehen, die im weiteren Verlauf durch die öffentlichen Grünflächen geführt werden sollte.

Im Rahmen der Erschließung wurde diese Ringleitung jedoch nicht ausgebaut. Stattdessen verläuft entlang der Planstraße eine Trinkwasserleitung bis zur Wendeanlage bzw. bis zum westlichen Ende der Planstraße. Die geplanten Wohngrundstücke verfügen über Hausanschlüsse, die auf die Grundstücke vorgestreckt wurden.



Abb. 3: Auszug aus dem Ursprungsplan.

Für die Bebauung der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 ergibt sich dadurch ein Bereich, der nicht baulich genutzt werden kann. Dies hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass mögliche Kaufinteressen die Grundstücke aufgrund des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nicht erwerben wollten.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 soll dieser Bereich deshalb neu geordnet werden. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger entfällt ersatzlos, da es zur Sicherung der Erschließung nicht mehr notwendig ist. Die Baugrenzen des WA 2 und WA 3 werden verbunden und die Trennung der beiden Allgemeinen Wohngebiete wird zeichnerisch dargestellt. Eine Bebauung der betroffenen Grundstücke ist dann ohne Einschränkungen möglich.

Sonstiges

In die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 wird die aktualisierte digitale Flurkarte übernommen. Es ergeben sich dadurch Veränderungen bzgl. der in Aussicht genommenen Grundstückspartitionierungen des Ursprungsplanes.

Im Rahmen des Ursprungsplanes wurde innerhalb des Geltungsbereiches eine unterirdische 20-kV Leitung zur künftigen Umverlegung in der Planzeichnung dargestellt. Die Umverlegung ist mittlerweile erfolgt, sodass sich für die privaten Grundstücke keine Einschränkungen durch diese Leitung ergeben. Auf die weitere Darstellung wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes deshalb verzichtet.

Alle textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V sowie textliche Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33/15 in der Fassung der 1. Änderung gelten unverändert weiter fort.

4. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes bzgl. der Ver- und Entsorgung erfolgt im Wesentlichen über die vorhandenen Planstraßen. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Für einen weiteren Ausbau des Leitungsnetzes sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den Ver- und Entsorgungsträgern zu führen.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für die Stadtwerke Wismar GmbH. Im Klußer Damm sowie in den Planstraßen befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke, Neuanschlüsse sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Die Wasserversorgung des Plangebietes kann über die in den öffentlichen Straßen verlegten Rohrleitungen gewährleistet werden. Die Grundstücke verfügen über Hausanschlüsse, die auf die privaten Flächen vorgestreckt wurden.



Abb. 4: Leitungsbestand der Stadtwerke Wismar GmbH innerhalb des Plangebietes. © Stadtwerke Wismar GmbH

Sonstiges

Die weiteren Parameter der Ver- und Entsorgung erfahren mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 keine Änderungen. Die Ver- und Entsorgung kann auf der Grundlage des Ursprungsplanes sichergestellt werden.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 umfasst einen Teilbereich des Ursprungsplanes, in dem ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. An dieser Entwicklung hält die Hansestadt Wismar weiterhin fest. Innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit erste Wohnhäuser errichtet, ein Teil der Erschließungsstraße sowie eine Baustraße wurden ebenfalls fertiggestellt.

Mit der hier behandelten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 gehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechtes gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetzes einher. Damit entfällt eine weiterreichende naturschutzfachliche Betrachtung, insbesondere die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden im Rahmen der 2. Änderung nicht erhöht. Es wird lediglich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgehoben und damit einhergehend die Baugrenze zwischen den Flächen des WA 2 und WA 3 miteinander verbunden. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches in die bisher freie Landschaft erfolgt nicht.

Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

5.2 Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Ursprungsplanes behandelt. Dieser trifft folgende Aussagen:

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der durchgeführten Geländeerfassungen und der daraus abgeleiteten Potentialeinschätzung ist mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Umsetzung der Planinhalte nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Auch unter Berücksichtigung der geringfügigen Verschiebung der Baugrenze wird den Aussagen zum speziellen Artenschutz weiterhin gefolgt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird aufgrund der bereits im Ursprungsplan erfolgten Argumentation weiterhin ausgeschlossen.

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

6. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 befinden sich in Privateigentum.

7. Durchführungsrelevante Hinweise

Die Zugänglichkeit im Plangebiet, insbesondere die Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i. V. m. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ sowie der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar“ zu verwenden.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Ostfriedhof, bei dem es sich um ein in der Denkmalliste der Hansestadt Wismar eingetragenes Gartendenkmal handelt. Der Umgebungsschutz ist zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserschutzgebietsverordnung Wismar-Friedenshof (WSGVO Wismar-Friedenshof). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Die im Bebauungsplan Nr. 33/15 gegebenen Hinweise hinsichtlich landschaftspflegerischer Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, Bodendenkmalen, Trinkwasserschutzzonen sowie gesetzlich geschützter Festpunkte werden durch die 2. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

gebilligt durch den Beschluss der Bürgerschaft vom

.....
Der Bürgermeister

.....
Amtsleiterin Bauamt